

Versie: 1

\*/GWZ\*DHE

**AKTE VAN LEVERING**  
in het project "Olympia Gardens" Olympiakwartier Oost  
**fase 1** blokken B1, B5 en B7 bouwnummer \* te Almere

Heden, \*, verschenen voor mij, \*mr. Johannes Andreas Gerardus Milder, notaris met plaats van vestiging Almere:

1. \*mevrouw Astrid Maria Limburg, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Busplein 40, (1315 KV) Almere, geboren te Amsterdam op twee maart negentienhonderddrieënzestig,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08013158,  
hierna te noemen: "Verkoper".
2. **\*KEUZE VOLMACHT**  
\*mevrouw Melissa Meijer, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris, Busplein 40, (1315 KV) Almere, geboren te Amsterdam op drieëntwintig april negentienhonderdvierentachtig,  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
\*,  
de volmachtgever\*s hierna, \*zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "Koper".  
**\*EINDE KEUZE VOLMACHT**  
**KEUZE GEEN VOLMACHT**  
\*,  
hierna, \*zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "Koper".  
**\*EINDE KEUZE GEEN VOLMACHT**

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: "Partijen".

**Koopovereenkomst, bedenktijd, inschrijving**

Verkoper heeft blijkens een met Koper aangegane koopovereenkomst grond na te melden registergoederen verkocht, welk registergoederen door de Koper blijkens voormelde koopovereenkomst zijn gekocht. Bedoelde koopovereenkomst is door de Verkoper op \* ondertekend en door de Koper op \* ondertekend.

De bedenktijd van één (1) kalenderweek, zoals gemeld in de hiervoor gemelde koopovereenkomst, en welke bedenktijd is gebaseerd op artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek is verstreken zonder dat de Koper van zijn wettelijk ontbindingsrecht gebruik heeft gemaakt.

Van voormelde overeenkomst(en) is/zijn geen afschrift(en) of uittreksel(s) ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

**Levering, registergoed**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert de comparante sub 1, handelend als

gemeld, aan Koper, **\*KEUZE VOLMACHT** voor en namens wie de comparante sub 2, handelend als gemeld **\*EINDE KEUZE**, die bij deze in eigendom aanvaardt\*, tezamen en ieder voor de onverdeelde helft:

**\*KEUZE WONING OP BOUWNUMMER (LET OP bwnrs: 1-41 en 84-105)**

- \*a. EEN PERCEEL BOUWGROND, bestemd voor de bouw van een woonhuis met berging en verdere bestanddelen, in het nieuwbouwproject "Olympia Gardens" fase 1 te Almere, bekend als bouwnummer \*, plaatselijk bekend als \* Almere, \*, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer \***, groot (ongeveer) \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

\*

**\*EINDE KEUZE WONING**

**\*KEUZE APPARTEMENTSRECHT PARKEERPLAATS**

- \*b. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de \*parkeerplaats \*met verdere bestanddelen \*, plaatselijk bekend nabij \* Almere, \*, kadastraal bekend **gemeente Almere, sectie W nummer \*-A-\***, uitmakende het \* onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het \*, en op de aan de akte van splitsing aangehechte tekening aangeduid met het cijfer \*.

\*

**\*EINDE KEUZE PARKEERPLAATS**

De hiervoor omschreven registergoederen hierna tezamen te noemen "het Verkochte" en/of "de Onroerende Zaak".

**Aannemingsovereenkomst,**

Koper heeft een separate aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Olde Rikkert Bouw B.V., statutair gevestigd te Almere, kantoorhoudende te 1332 AG Almere, Vlotbrugweg 21, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 09058881, hierna te noemen "de Ondernemer", welke aannemingsovereenkomst door de Ondernemer op \* is ondertekend en door de Koper op \* is ondertekend.

**Planregistratienummer**

De Ondernemer heeft zich bij voormelde aannemingsovereenkomst verbonden om op het Verkochte, de bij het Verkochte omschreven opstallen, te bouwen casu quo af te bouwen.

De Ondernemer is ter zake van dit project via de naamloze vennootschap: Woningborg N.V. ingeschreven onder (planregistratie)nummer W-202\*6-\***-A-**.\*.

Koper verklaart uitdrukkelijk het originele exemplaar van het garantiecertificaat, behorende bij vermeld planregistratienummer, te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

**Voorafgaande verkrijging het Verkochte sub a.**

Het Verkochte sub a. werd door Verkoper – met meer vastgoed – in eigendom verkregen blijkens een akte van levering op één december tweeduizend vijftientig verleden voor mr. J.A.G. Milder, notaris met plaats van vestiging Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee december tweeduizend vijftientig, in deel 92637 nummer 46, register Hypotheken 4, in welke akte kwijting voor de koopsom werd verleend.

### **Voorafgaande verkrijging, splitsing in appartementsrechten het Verkochte sub b.**

Het Verkochte sub b. werd door Verkoper – met meer vastgoed – in eigendom verkregen blijkens een \*akte van levering op \* verleden voor mr. \*, notaris met plaats van vestiging \*, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \*, in deel \* nummer \*, register Hypotheken 4, in welke akte kwijting voor de koopsom werd verleend.

Het hiervoor onder sub b. vermelde appartementsrecht, welke in eigendom is verkregen zoals hiervoor vermeld, is gesplitst in appartementsrechten, bij akte van splitsing in appartementsrechten op \* verleden voor mr. \*, notaris met plaats van vestiging \*, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \*, in deel \* nummer \*, register Hypotheken 4, in welke akte tevens het Reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld en de vereniging van eigenaars als bedoeld in 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek is opgericht, genaamd: **Vereniging van Eigenaars “\*” aan de \* nummers \* tot en met \* (on\*even nummers) te Almere** (hierna te noemen: VvE).

Zij is gevestigd te \*Almere.

### **Koopprijs, aanneemsom, kwijting**

Bij het tekenen van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst zijn de navolgende, door Koper, verschuldigde bedragen afgesproken:

- voor wat betreft de grondkosten, voor een koopprijs van \*.  
*Een gedeelte van voormelde koopprijs is vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting, een en ander met inachtneming van hetgeen is bepaald in de “Fiscale Paragraaf” met betrekking tot de overgangsbeschikking en een gedeelte van de koopprijs is inclusief de over dat gedeelte van de koopprijs verschuldigde éérentwintig procent (21 %) omzetbelasting; en*
- voor wat betreft de te stichten opstallen, een aanneemsom groot \*, inclusief de daarover verschuldigde éérentwintig procent (21 %) omzetbelasting.

De koopprijs voor de grond en de (eventuele) vervallen termijnen zijn door Koper voldaan door storting op een afgezonderde rekening onder beheer van de notaris, bewaarder van deze akte. De Verkoper verleent Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en (eventuele) vervallen termijnen.

### **Verder overeengekomene**

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ten aanzien van hetgeen tussen hen is overeengekomen:

### **Bedingen**

#### kosten

#### Artikel 1

Alle kosten en rechten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van Verkoper.

#### leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

#### Artikel 2

1. Verkoper levert het Verkochte met de feitelijke eigenschappen die voor het hiervoor gemelde gebruik door Koper nodig zijn en die de Koper op grond van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst mag verwachten. Verder is Verkoper verplicht aan Koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de eventueel hierna vermelde;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens de eventueel hierna vermelde;
  - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens de eventueel hierna vermelde.
2. de hiervoor bij benadering opgegeven grootte geeft aan geen der Partijen enig recht tot verrekening.

#### tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

##### Artikel 3

Koper aanvaardt de op het Verkochte te stichten opstallen na definitieve oplevering en draagt daarna het risico van het Verkochte met de alsdan daarop gestichte opstallen. Vanaf de datum van ondertekening van deze akte komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ten aanzien van de zakelijke belastingen voorts dat:

- bij het verlijden van deze akte aan Verkoper nog geen aanslag was opgelegd voor de zakelijke belastingen voor het lopende jaar;
- zij zijn overeengekomen dat zij onderling, zonder tussenkomst van notaris, zullen verrekenen indien te eniger tijd nog een aanslag voor zakelijke belastingen voor het lopende jaar wordt opgelegd, waarbij de voor de nadere verrekening te hanteren periode gelijk zal zijn aan de periode, welke gehanteerd zou worden als thans wel een aanslag bekend zou zijn geweest;
- voor de ten gevolge van de eventuele nadere verrekening van zakelijke belastingen verschuldigde bedragen bij deze akte geen kwijting is verleend.

#### titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

##### Artikel 4

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan thans over op Koper, tenzij de feitelijke levering heeft plaats gevonden, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip heeft plaats gevonden. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

#### garanties van Verkoper

##### Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. Verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik

- bij derden;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
- d. er zijn geen derden die een voorkeursrecht en/of optierecht en/of recht van terugkoop hebben.

bodemgesteldheid/ondergrondse tanks/asbest

#### Artikel 6

Verkoper verklaarde dat aan hem, noch bij het aangaan van voormelde koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst bekend was, noch sedertdien aan hem bekend is geworden dat:

- a. ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van de Omgevingswet zijn genomen door het bevoegd gezag en/of dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik, zoals hiervoor bij de omschrijving van het Verkochte vermeld, door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- b. in het Verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn en dat indien een tank in het Verkochte aanwezig is, het opslaan van (vloei)stoffen inmiddels is beëindigd;
- c. in het Verkochte asbest is verwerkt.

akte van splitsing in appartementsrechten/VvE het Verkochte sub b.

#### Artikel 7

Koper is tot naleving verplicht van alle verplichtingen voortvloeiende uit:

- a. voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en het in die akte van toepassing verklaarde en aangevulde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek; en
- b. het lidmaatschap van de VvE.

Koper verklaarde een kopie van vorenbedoelde akte van splitsing in appartementsrechten en vorenbedoelde reglement van splitsing te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en zich aan de in het reglement van splitsing genoemde en de in de akte van splitsing in appartementsrechten aangevulde bepalingen en bedingen te onderwerpen.

Met betrekking tot het lidmaatschap van de VvE verklaarde Verkoper nog:

1. dat in de koop mede is begrepen het aandeel van Verkoper in de aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen;
2. dat de VvE, zoals hiervoor vermeld, net is opgericht en derhalve nog geen verklaring kan overleggen van hetgeen Verkoper per heden verschuldigd is aan bijdragen, de omvang van het reservefonds bedraagt thans NIHIL.
3. dat hij ervoor in staat dat de VvE tegenover haar activa geen andere passiva heeft dan die welke verband houden met de door de VvE te verlenen diensten aan haar leden en voorts de normale lasten en belastingen van de gemeenschappelijk gedeelte en van de exploitatie, het beheer en de administratie daarvan;
4. dat hij ervoor in staat dat de VvE geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijk verzwaring van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.

**A. Omschrijving bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of**

**erfdienstbaarheden met betrekking tot het Verkochte sub a.**

Met betrekking tot bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden het Verkochte sub a. betreffende, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de voorafgaande verkrijging van de Verkoper, waaruit onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

**(aanvang citaat)**

**“A. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde koopovereenkomst is aangegaan onder de bepalingen en bedingen die zijn vervat in de “Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 van de Gemeente Almere” en tevens aangehaald onder de titel “Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere”, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van achttien december tweeduizend achttien en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 32164984. Gemelde algemene verkoopvoorwaarden worden hierna ook aangeduid als “AV 2019”. De bepalingen en bedingen van de AV 2019, voor zover op de onderhavige overdracht van toepassing, worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn.*

*Op onderhavige overdracht zijn onder meer de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing die in de AV 2019 (al dan niet bij deze aangepast) zijn opgenomen. Voormelde bepalingen en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard.*

**(aanvang citaat)**

**“Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen**

**Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel**

1. *Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op en maken onverbrekkelijk deel uit van elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente Almere en haar Koper(s) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.*
2. *Hoofdstuk 1 en 2 van de algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken.*
3. *Hoofdstuk 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is, naast hoofdstuk 1 en 2, alleen van toepassing op koopovereenkomsten in geval van Particulier Opdrachtgeverschap. Hoofdstuk 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is hierop niet van toepassing.*
4. *Hoofdstuk 4 van de algemene verkoopvoorwaarden is, naast hoofdstuk 1 en 2, alleen van toepassing op koopovereenkomsten in geval van woningbouw (m.u.v. Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed. Hoofdstuk 3 van de algemene verkoopvoorwaarden is hierop niet van toepassing.*
5. *Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere” of verkort als ‘AV 2019’.*

**Artikel 1.2 Definities**

1. *Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande*

definities zijn opgenomen in bepalingen van de AV 2019 die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.

2. In de Algemene Voorwaarden 2019 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Almere wordt verstaan onder:
  - a. Bedrijfswoning:  
een woning in of bij een gebouw dat bestemd is voor een ingevolge de bestemming toegelaten hoofdfunctie, niet zijnde wonen, die bewoond wordt door ten minste één persoon die werkzaam is voor de hoofdfunctie.
  - b. Bouwplan:  
een plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).
  - c. Bouwrijpe Staat:  
Enzovoorts.
  - d. Bruto-vloeroppervlakte (BVO):  
de BVO zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/C1:2008).
  - e. Eigendomsoverdracht:  
de eigendomsovergang van een Onroerende Zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
  - f. Eerste Notariële Akte:  
de vereiste akte van levering voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak tussen de Gemeente en haar Koper.
  - g. de Gemeente:  
de Gemeente Almere, ook te noemen: Verkoper. Met Gemeente wordt bedoeld het College van Burgemeester en Wethouders.
  - h. Ingebruikneming:  
het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende Zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als Ingebruikneming.
  - i. Koopovereenkomst:  
de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.
  - j. Koopprijs:  
het totaal verschuldigde bedrag voor de Onroerende Zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.
  - k. de Koper:  
de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.
  - l. Notarieel Transport:  
het passeren van de Notariële Akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.
  - m. Notariële Akte:  
de voor de Eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak vereiste akte van levering.

- n. Nutsvoorzieningen:  
gas, water en elektra (ongeacht de wijze van opwekking of winning daarvan), stadsverwarming, riolering alsmede kabelaansluitingen voor gebruik van o.a. radio, televisie, telefoon, fax en internet, inclusief bijbehorende netwerk en/of randapparatuur.
- o. Omgevingsvergunning:  
een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- p. Onroerende Zaak:  
de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen.
- q. Particulier Opdrachtgeverschap:  
situatie waarbij één of meer natuurlijke personen, die als Koper staan vermeld in de Koopovereenkomst, de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de Onroerende Zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen uitsluitend voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.
- r. Sociale Huurwoning:  
een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
- s. Vervreemden:  
onder andere juridische of economische Eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verkoop, verhuur, pacht en ingebruikgeving.
- t. Vervroegde Ingebruikneming:  
Ingebruikneming van de Onroerende Zaak voordat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden.

## **Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn**

### **Artikel 2.1 Betaling Koopprijs**

Enzovoorts (niet van toepassing).

### **“Artikel 2.8 Kadastrale aanwijzing en uitmeting**

1. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitmeting van de Onroerende Zaak en van de eventueel te vestigen zakelijke rechten aan het Kadaster te verzorgen.
3. De kosten voor de kadastrale aanwijzing(en) en uitmeting(en) zijn voor rekening van de Koper.
4. Tot het moment van vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten in het Kadaster, is artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

### **Artikel 2.9 Aansluitplicht Nutsvoorzieningen**

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het



commercieel onroerend goed dienen door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige Nutsvoorzieningen, water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. De Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige Nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van de Koper. De Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

2. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 2.10 Gedoogplicht**

1. De Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke, worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door of namens de Gemeente plaatsvinden na overleg met de Koper.
3. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de Koper dient te komen zal door of namens de Gemeente, naar keuze van de Koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of naar redelijkheid aan de Koper worden vergoed.
4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

#### **Artikel 2.11 Tijdelijk vervreemdingsverbod**

Enzovoorts (niet van toepassing).

#### **Artikel 2.12 Milieukundig onderzoek**

1. Tenzij anders is overeengekomen, heeft de Gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan een rapport is opgesteld. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de Onroerende Zaak omschreven. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in de Koopovereenkomst.
2. Indien de Koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten in de Onroerende Zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de Koper.
3. Indien voor de datum van Notarieel Transport of voor de datum van Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaardt, hebben de Koper en de Gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden. De door de Koper reeds verrichte betalingen zullen alsdan volledig aan hem worden gerestitueerd.
4. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na Notarieel Transport of Vervroegde Ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de

Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

5. *Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.*
6. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) en artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

**Artikel 2.13 Sonderingsonderzoek**

Enzovoorts (niet van toepassing).

**“Artikel 2.17 Niet-nakoming van verplichtingen**

1. *De Koper verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige- of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel van de Koopovereenkomst dan wel van de AV 2019 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2019 recht op nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.*
3. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

**Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding**

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de van toepassing zijnde artikelen uit de AV 2019 bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de Notariële Akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
2. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*

### **Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting**

1. De in de Koopovereenkomst en in de AV 2019 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

### **Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van Particulier Opdrachtgeverschap**

#### **Artikel 3.1 Bouwplan**

Enzovoorts (niet van toepassing).

### **“Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd van toepassing zijn in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap), (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed**

#### **Titel A: algemeen**

#### **Artikel 4.1 Bouwplan**

Enzovoorts (niet van toepassing).

#### **“Artikel 4.2 Wijzigen Bouwplan**

1. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak te bebouwen in afwijking van het Bouwplan, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-, (honderdduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. De Gemeente kan daartoe zonder rechterlijke tussenkomst aan de Koper een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
4. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper zonder rechterlijke tussenkomst een boete opleggen van € 2.000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
5. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de bebouwing op de Onroerende Zaak niet is voltooid conform het Bouwplan.

#### **Artikel 4.3 Teruglevering Onroerende Zaak**

1. Indien de Koper de bebouwing niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na Notarieel Transport heeft voltooid, kan de Koper door de Gemeente worden verplicht om de Onroerende Zaak binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren aan de Gemeente.
2. De teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%)

van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs. In de Koopovereenkomst kan de Gemeente een ander percentage opnemen. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.

3. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport dan wel de Vervroegde Ingebruikneming. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.
4. Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.

**Titel B: alleen van toepassing in geval van woningbouw (niet zijnde Particulier Opdrachtgeverschap)**

**Artikel 4.4 Functiebescherming Sociale Huurwoningen (van toepassing op sociale huur)**

Enzovoorts (niet van toepassing).

**“Artikel 4.6 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop”**

Enzovoorts. Zie uitwerking Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019, zoals hierna woordelijk opgenomen.

**Artikel 4.7 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst**

Het is de Koper toegestaan de Onroerende Zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

- a. In de tussen de Koper en zijn rechtsopvolger(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat de rechtsopvolger(s) de door hen gekochte grond door of namens de Koper zullen doen bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan. De rechtsopvolger(s) aanvaard(t)(en) daarbij deze verplichting ten behoeve van de Gemeente en is (zijn) verplicht deze door te leggen aan diens rechtsopvolger(s).
- b. De Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de Gemeente en de hiervoor in sub a van

*dit artikel bedoelde rechtsopvolger(s) heeft verplicht.*

**Titel C: alleen van toepassing in geval van (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed**

**Artikel 4.8 Betaling bij uitbreiding BVO**

Enzovoorts (niet van toepassing).

**“Artikel 4.9 Wijzigen bestemming**

1. *Het is de Koper niet toegestaan om de bestemming van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in de Koopovereenkomst, na realisatie van het Bouwplan te wijzigen, behoudens schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. De bestemming in de Koopovereenkomst is niet per definitie gelijk aan de (publiekrechtelijke) bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.*
2. *Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan de Gemeente de Koper verplichten tot voldoening van een bedrag aan de Gemeente. Het bedrag wordt berekend op basis van de gewijzigde bestemming ten opzichte van de in de Eerste Notariële Akte opgenomen bestemming, tegen de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke bestemmingen. De Koper heeft nimmer recht op een verlaging van de Koopprijs.*
3. *Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan de Gemeente de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete opleggen van € 2000,- (tweeduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt.*
4. *Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de Eerste Notariële Akte.*
5. *Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) is gedurende de in het vorige lid genoemde termijn van tien (10) jaar van toepassing op het bepaalde in dit artikel.*

**Artikel 4.10 Splitsingsverbod bedrijf en Bedrijfswoning**

Enzovoorts (niet van toepassing).

**(einde citaat)**

**“Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019**

*De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde koopovereenkomst tevens is aangegaan onder de bepaling en de bedingen die zijn vervat in de “Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019” van de Gemeente Almere, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Almere bij besluit van vierentwintig juni tweeduizend vijftientwintig.*

*De bepaling en bedingen van de Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en met deze akte één geheel uit te maken, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst en/of bij deze akte van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Koper verklaarde een exemplaar van bedoelde Allonge Antispeculatiebeding Algemene Verkoopvoorwaarden 2019 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn.*

*Voormelde bepaling en bedingen worden bij dezen uitdrukkelijk van toepassing verklaard. Te dezen wordt verwezen naar vermelde Allonge waarin woordelijk is opgenomen:*

**(aanvang citaat)**

**“Artikel 4.6 Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod**

*De Koper verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, in de met iedere Particuliere Koper(s)/Eindgebruiker(s) te sluiten koopovereenkomst ten behoeve van de Gemeente de volgende verplichting op te nemen en voor zover nodig namens*

de Gemeente te aanvaarden:

**Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod**

1. De koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak gebouwde woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van gereedmelding van de woning en inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Onder gereedmelding in dit artikel wordt verstaan een gereedmelding bouwactiviteit bij de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 2.21 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Indien de datum van gereedmelding van de woning en datum van inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als hierboven genoemd.
2. Het is de koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de Onroerende Zaak en de daarop bebouwde woning geheel of gedeeltelijk te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. Het is de koper toegestaan om de zelfbewoningsverplichting uit lid 1 van dit artikel te laten rusten op eerstegraads bloedverwanten. Indien koper hiervan gebruik wenst te maken dient hij een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Gemeente en dient de eerstegraads bloedverwant zich na verkregen toestemming van de Gemeente in de Basisregistratie Personen in te schrijven op het adres van de Onroerende Zaak.
4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
  - a. overlijden van de koper of één van zijn inwonende gezinsleden;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW; dan wel
  - c. een onderhandse verkoop met machtiging van de voorzieningenrechter zoals bepaald in artikel 3:268 lid 2 BW.
 onder de voorwaarde dat bij Vervreemding het artikel 'Zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod' dienen te worden doorgelegd aan de rechtsopvolger.
5. De Gemeente kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel in het geval van:
  - a. verandering van werkkring van de koper of van diens partner met wie hij een duurzaam samenlevingsverband heeft op grond waarvan redelijkerwijs uit Almere verhuisd dient te worden.  
Van redelijkerwijs is in ieder geval sprake bij een dienstverband van minimaal 1 jaar én bij een reistijd van 90 minuten of meer;
  - b. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel een andere vorm van een duurzaam samenlevingsverband van de koper waarbij het huwelijk, geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband reeds bestond ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst of koop-aannemingsovereenkomst;
  - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid – aantoonbaar door middel van een medische verklaring - van de koper of van één van zijn inwonende gezinsleden;
  - d. een één- of tweekamerappartement: bij gezinsuitbreiding (zijnde de komst van een of meerdere kinderen) vanaf twee jaar na de datum van

gereedmelding van de woning en inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen.

In alle gevallen dient de koper de voor zijn verzoek relevante schriftelijke bewijzen omtrent de ontheffingsgrond te overleggen.

6. In andere dan de in lid 5 sub a. t/m d. van dit artikel genoemde gevallen kan slechts ontheffing worden verleend in uitzonderlijke en zwaarwegende gevallen, één en ander ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Aan de ontheffing kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden verbonden.
  7. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, zoals uitgewerkt in onderstaande tabel. De hoogte van de boete wordt bepaald op basis van (1) een percentage van de oorspronkelijke koopprijs én (2) de looptijd die start zoals bepaald in lid 1 van dit artikel. Onder oorspronkelijke koopprijs moet worden verstaan de koopprijs, zoals opgenomen in de Notariële Akte van de grondlevering door de ontwikkelaar (zijnde de Koper van de Gemeente) aan zijn koper.
- | Looptijd                    | 0-2 jaar    | 2-3 jaar    | 3-4 jaar   | 4-5 jaar   |
|-----------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Percentage van de Koopprijs | 40%         | 30%         | 20%        | 10%        |
| Minimale boete              | € 50.000,-  | € 37.500,-  | € 25.000,- | € 12.500,- |
| Maximale boete              | € 175.000,- | € 131.250,- | € 87.500,- | € 43.750,- |
8. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente aan koper en/of aan de met de Eigendomsoverdracht belaste Notaris, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek), door rechtstreekse overmaking van het verschuldigde bedrag op een door de Gemeente aan te wijzen rekening dan wel op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
  9. Bij een doorlevering is de koper verplicht de oorspronkelijke koopprijs, zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel, in de Notariële Akte te laten opnemen.
  10. Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2025 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel zolang de termijn als genoemd in lid 1 nog niet is verstreken."

(einde citaat)

**(Noot notaris redacteur van deze akte: waar in artikel 4.6 lid 10 vermeld staat AV 2025 dient te worden gelezen AV 2019).**

## **B. BIJZONDERE BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden met betrekking tot de bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden te verwijzen naar voormelde – aan deze akte gehechte – koopovereenkomst met bijlagen, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

**(aanvang citaat)**

### **"Artikel 1. Onderwerp en toepasselijke voorwaarden**

1. Enzovoorts.
4. In aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 1.2 (Definities) lid 2 van de AV 2019, komen Partijen de volgende definities overeen:
  - a. Binnenterrein: een (deels) door gebouwen omsloten terrein bestemd voor parkeren, als onderdeel van de Onroerende Zaak, in eigendom bij de Koper en/of bij de andere eigenaren in het betreffende Bouwveld.

Hieronder kan ook worden verstaan een achterpad.

- b. Bodemkwaliteitskaart: de Bodemkwaliteitskaart voor de Provincie Flevoland, beheergebied Almere, zoals ter beschikking gesteld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) waarin de actuele kwaliteit van de bodem inzichtelijk is gemaakt (zie Gemeentebblad 2024, 523315).
- c. Bouwblok: Aaneengesloten gedeelte van de bebouwing binnen één Bouwveld.
- d. Bouwveld: geheel van min of meer aaneengesloten bebouwing en het private Binnenterrein.
- e. Bouwrijpe Staat:
  - I. waar nodig, naar het oordeel van de Gemeente, opgehoogd met zand.
  - II. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de Gemeente aan te leggen rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de Koper, bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de Koper behoort te komen. De eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogstesten in de Onroerende Zaak, zoals bedoeld in artikel 4 (Ontplofbare oorlogstesten) doet geen afbreuk aan de Bouwrijpe Staat als bedoeld in dit artikel.
- f. BVO: Bruto-vloeroppervlakte, conform NEN 2580 (versie NEN 2580:2007/01:2008). Partijen komen overeen dat eventueel te realiseren veranda's en bergingen bij de woningen, in afwijking van deze norm, hier niet onder vallen.
- g. Koopwoning(en): grondgebonden woning(en) die op de Onroerende Zaak word(t)(en) gerealiseerd en die bestemd is/zijn voor de verkoop aan (een) Particuliere Kopers/Eindgebruiker(s) ten behoeve van permanente bewoning.
- h. Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan van Almere, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.
- i. Omgevingsvergunningen: de omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, alsmede alle overige vergunningen, beschikkingen, (bouw)meldingen goedkeuringen en publiekrechtelijke plichten die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.
- j. Omgevingsvergunning Bouwen: de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet).
- k. Particuliere Koper/Eindgebruiker: een natuurlijke persoon die een woning/appartement voor eigen gebruik (en derhalve niet voor verhuur aan derden) heeft verworven.
- l. Plangebied: Olympiakwartier Oost.
- m. Toevalsvondsten: ontplofbare oorlogstesten waarvan de aanwezigheid niet



blijkt uit de in artikel 4 (Ontplobbare oorlogstesten) van deze Overeenkomst bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn in de Onroerende Zaak. In casu wordt niet bedoeld een toevalsvondst op grond van afdeling 19.2 (Archeologische toevalsvondst van algemeen belang) en/of afdeling 19.2a (toevalsvondst van verontreiniging op of in de bodem van de Omgevingswet).

- n. V.O.N.-prijs: de koopprijs die de Particuliere Koper/Eindgebruiker voor een grondgebonden Koopwoning dient te betalen, inclusief standaard sanitair, keukenaansluitingen en 1 parkeerplaats(en).
- o. Verkoopopbrengst: de optelsom van de V.O.N. prijzen van alle woningen die de Koper op de Onroerende Zaak realiseert dan wel laat realiseren, inclusief de (nog) niet verkochte woningen.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

- 5. Enzovoorts.
- 6. Partijen zijn genoegzaam bekend met de kwaliteit van de bodem van de Onroerende Zaak en hebben besloten om, conform het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) lid 1 van de AV 2019, geen verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In plaats daarvan maken Partijen gebruik van de Bodemkwaliteitskaart op basis waarvan wordt verondersteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het overige is het bepaalde in artikel 2.12 (Milieukundig Onderzoek) van de AV 2019 van overeenkomstige toepassing. Waar wordt gesproken over bodemonderzoek moet worden gelezen Bodemkwaliteitskaart. Ten behoeve van de Bodemkwaliteitskaart heeft er vóór het bouwrijpmaken van het gebied Olympiakwartier Oost in opdracht van de Gemeente een milieuhygiënisch vooronderzoek plaatsgevonden. Het rapport is als bijlage L aan deze Overeenkomst gehecht
- 7. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.13 (Sonderingsonderzoek) van de AV 2019 is de Koper zich ervan bewust dat hij bouwt op voormalige zeebodem. De Gemeente raadt aan om in dat kader een sonderingsonderzoek te (laten) verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak. Het risico dat de Onroerende Zaak onvoldoende draagkracht heeft voor het door Koper voorgenomen gebruik, is voor rekening en risico van de Koper. De Koper vrijwaart ten deze de Gemeente voor aanspraken van dan wel aansprakelijkstellingen door derden."

Enzovoorts (niet van toepassing).

#### **"Artikel 2. Koopprijs**

- 1. Enzovoorts.

#### **Artikel 4. Ontplobbare oorlogsresten**

- 1. Het bureau RPS Explosives Engineering Services heeft vooronderzoek uitgevoerd naar ontplobbare oorlogsresten voor de provincie Flevoland. Naar aanleiding van en in aanvulling op dit vooronderzoek, heeft de Gemeente binnen haar gemeentegrenzen uit voorzorg nader (voor)onderzoek uitgevoerd naar mogelijke verdachte gebieden met ontplobbare oorlogsresten (het onderzoeksrapport is op te vragen bij de Gemeente). Op basis van dit onderzoek is een beleidsregel opgesteld 'Beleidsregel Omgaan met Ontplobbare Oorlogsresten', te vinden via: <https://almere.notubiz.nl/document/13219316/2>. In deze beleidsregel zijn de gronden in Almere gecategoriseerd in hoog verdacht gebied, verdacht gebied en onverdacht gebied. De Onroerende zaak bevindt zich

*in hoog verdacht gebied. Dit betekent dat er een opsporingsonderzoek is voorgeschreven, één en ander conform voornoemde beleidsregel.*

2. *In opdracht en voor rekening van de Gemeente is een opsporingsonderzoek door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak. De rapportage is als bijlage E aan deze Overeenkomst gehecht. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten geen beperkingen gelden voor bebouwing van de Onroerende Zaak. De Onroerende Zaak is op respectievelijk 12 december 2022 en 04 augustus 2025 door (het bevoegde gezag van) de Gemeente vrijgegeven voor bebouwing, welke vrijgave als bijlage E bij deze Overeenkomst is opgenomen.*
3. *De Gemeente garandeert op geen enkele wijze, dat de Onroerende Zaak geheel vrij is van ontplofbare oorlogsresten. Het (rest)risico van aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, welke aanwezigheid niet blijkt uit de hiervoor bedoelde onderzoek(en) maar na Notarieel Transport wel aanwezig blijkt te zijn (de zgn. 'Toevalsvondsten'), komt voor rekening en risico van de Koper. De Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door de Koper ingeschakelde) derden ter zake. Tussen de Gemeente en de Koper geldt in dit geval - in afwijking van het voorgaande - de aanvullende afspraak dat de kosten voor een eventueel benodigde ruiming van zgn. 'Toevalsvondsten' voor rekening van de Gemeente komen. Deze aanvullende afspraak over het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.*
4. *Bij het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de Onroerende Zaak (de zgn. 'toevalsvondsten'), zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, neemt de Koper het 'Protocol toevalsvondst ontplofbare oorlogsresten' in acht, die is bijgevoegd als bijlage E en informeert deze de Gemeente te dien aanzien per omgaande. Dit protocol wordt door Koper voorafgaand aan de geplande werkzaamheden aan diens aannemer/opdrachtnemer en zijn/haar uitvoerend personeel voorgelegd. De Koper blijft zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor de beoordeling van de noodzaak tot nader onderzoek en de uitvoering hiervan in het kader van vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet uitsluitend Arbo-wetgeving).*
5. *Eventueel in de Onroerende Zaak aangetroffen of aan te treffen ontplofbare oorlogsresten als bedoeld in dit artikel, worden niet aangemerkt als voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de zin van artikel 2.12 (Milieukundig onderzoek) van de AV 2019.*
6. *Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019. De aanvullende afspraak tussen de Gemeente en de Koper met betrekking tot het betalen van de ruimingskosten door de Gemeente als benoemd in lid 3 van dit artikel, geldt exclusief tussen de Gemeente en de Koper en kan niet worden doorgelegd aan eventuele (rechts)opvolgers van de Koper.*

#### **Artikel 5. Nutsvoorzieningen**

1. *Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt dat de Gemeente geen enkele verplichting heeft en niet aansprakelijk is in verband met het verkrijgen van een*

aansluiting op en een (toereikende) voorziening van de overige Nutsvoorzieningen (anders dan de riolering) die door de exploitanten van deze Nutsvoorzieningen in het openbaar gebied en/of op de Onroerende Zaak worden of zijn aangelegd (waarbij Partijen verwijzen naar de in overwegingen omschreven netcongestie).

2. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het vorige lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV2019.

**Artikel 6. Aansluiting van de Onroerende Zaak op het openbaar gebied**

Enzovoorts (niet van toepassing).

**“Artikel 7. Energievoorziening Poort**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.9 (Aansluitplicht Nutsvoorzieningen) van de AV 2019 geldt het volgende:

1. Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.

2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. De Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. De Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.
- c. De Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.

3. Levering warmte en elektriciteit

Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). De Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.

4. Energie-infrastructuur

- a. *De Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Onroerende Zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.*
  - b. *Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Onroerende Zaak overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.*
  - c. *De Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in lid 4 sub a van dit artikel genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tien procent (10%) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.*
5. *Kruipruimtes*
- a. *De Koper is verplicht indien en voor zover de op de Onroerende Zaak te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.*
  - b. *De Koper is gelet op het bepaalde in lid 5 sub a van dit artikel verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrans van de Onroerende Zaak ten opzichte van het openbaar gebied.*
  - c. *De Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.*
6. *Contact met energiebedrijf*  
*De Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.*
7. *Kettingbeding*  
*Artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) Eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.*

**Artikel 8. Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel**

- 1. *De Koper dient op de Onroerende Zaak ten behoeve van de waterafvoer een*

gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden gescheiden van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel in het openbaar gebied. Conform beleid van de gemeente Almere, dient de Koper ten alle tijden een (digitale) aanvraag in te dienen bij de gemeente Almere voor de aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel in het openbaar gebied.

2. De Koper heeft nadere afstemming met de Gemeente over het aanbieden van riolering ter hoogte van (één van) de brandgangen of toegangswegen van het betreffende bouwveld.
3. Ten aanzien van vuilwaterafvoer geldt het volgende uitgangspunt: de vuilwaterafvoer wordt Aangeboden aan de voordeurzijde van de te realiseren woningen, op een diepte van circa 1,10 meter onder het door de gemeente Almere afgegeven vloerpeil. Afwijken van dit uitgangspunt is alleen toegestaan na schriftelijke instemming van de gemeente Almere.
4. Het hoofdprincipe met betrekking tot de hemelwaterafvoer is:
  - Hemelwater wordt met een norm van 25 mm per m<sup>2</sup> verhard terrein op uitgegeven terrein opgevangen en gedurende 24 uur vertraagd afgevoerd richting de wadi's in openbaar gebied (bij een volle waterberging duurt het 24 uur totdat deze weer leeg is).
  - Gelet op dit hoofdprincipe wordt de waterberging zoveel mogelijk boven maaiveld aangelegd. Bijvoorbeeld door waterberging te creëren op daken.
  - De Koper legt voorstellen voor de locaties van aansluitingen van de waterberging richting de wadi's in openbaar gebied ter goedkeuring aan de Gemeente Almere voor.
  - Partijen onderkennen dat de uitwerking per bouwveld maatwerk betreft. Afwijking van het benoemde hoofdprincipe door de Koper kan alleen na schriftelijke instemming van de gemeente Almere.
5. Drainage wordt aangesloten op het hemelwaterafvoer-riool. De Koper legt voorstellen voor de locaties van aansluitingen van drainage op het hemelwaterafvoer-riool ter goedkeuring aan de Gemeente voor.
6. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in het voorgaande lid. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

#### **Artikel 9. Aanleg parkeerplaats(en)s openbaar gebied"**

Enzovoorts (niet van toepassing).

#### **"Artikel 11. Binnenterrein - Instandhouding parkeerplaats(en) eigen terrein - VvE**

1. De Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om op basis van het Bouwplan, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening en risico per woning minimaal 1 parkeerplaats van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 meter x 5,00 meter, of in geval van langsparkeren ten minste 2,20 meter x 6,00 meter, in (half) verharding op eigen terrein (op het Binnenterrein) in stand te houden c.q. niet te verwijderen of de bestemming c.q. het gebruik daarvan niet te wijzigen, op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per niet in stand gehouden parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Indien de parkeerplaatsen worden betrokken in een splitsing in

appartementenrechten dan zijn Partijen het volgende overeengekomen:

- a. De (privé of algemene) parkeerplaatsen zijn bestemd voor het parkeren door de leden van de VvE. Deze parkeerplaatsen maken derhalve onlosmakelijk deel van de splitsing. Het is de Koper en/of (toekomstige) eigenaren van de appartementenrechten niet toegestaan om één of meer van de appartementenrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, te Vervreemden (zoals gedefinieerd in de AV 2019) aan derden zonder dat (tevens) een appartementenrecht met de bestemming wonen en/of de woning wordt vervreemd. Ook is het de Koper en/of een (toekomstig) eigenaar van een appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van een parkeerplaats, dan wel de (toekomstige) eigenaar van de woning verboden het appartementenrecht te Vervreemden aan derden die geen lid zijn van de VvE. In de notariële splitsingsakte zal deze regeling nader uitgewerkt worden op straffe van een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag.
  - b. In aanvulling op het bepaalde onder sub a dienen de parkeerplaatsen op het Binnenterrein ten behoeve van de koop eengezinswoningen op het Binnenterrein - ongeacht de juridische constructie van het Binnenterrein (al dan geen VvE) - gekoppeld te zijn en blijven aan de koop eengezinswoningen grenzend aan het Binnenterrein. Het is niet toegestaan om een parkeerplaats separaat van een koop eengezinswoning te Vervreemden.
  - c. De algemene parkeerplaatsen (zijnde parkeerplaatsen die niet (één op één) bij de eigendom van een woning horen) van de VvE zijn o.a. bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik door de leden van de VvE. Deze parkeerplaatsen worden in de notariële splitsingsakte bestemd tot gemeenschappelijk gedeelte en vallen derhalve onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Het is de Koper en/of leden van de VvE niet toegestaan (voor zover mogelijk) om één of meer van deze algemene parkeerplaatsen te Vervreemden.
  - d. De Koper dient en verplicht zich in de splitsingsakte op te nemen dat het Vervreemden van een appartementenrecht met bestemming parkeerplaats alleen is toegestaan onder de volgende voorwaarden: 1) tegelijk en in combinatie met een woning c.q. appartementenrecht met bestemming wonen, en/of 2) aan de Vereniging van Eigenaars van het betreffende appartementencomplex, en/of 3) aan een lid van de Vereniging van Eigenaars dat een woning c.q. appartement(srecht) met bestemming wonen heeft binnen het betreffende appartementencomplex. De algemene (bezoekers)parkeerplaatsen mogen geheel niet Vervreemd worden (conform het bepaalde in dit artikel).
3. Bij overtreding van het gestelde in lid 2 van dit artikel zal de Koper, zonder rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,-). Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
  4. Artikel 2.19 (Kwalitatieve verplichting) van de AV 2019 is van toepassing op dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.

## **Artikel 12 Erfdienstbaarheid van overpad en overbouw**

1. Enzovoorts.

## **Artikel 16. Traforuimten Liander (middenspanningsruimte)**

1. De Koper verplicht zich om binnen de Bouwvelden B4, B5 en B7 ruimte te bieden voor de realisatie van middenspanningsruimte/traforuimten (hierna te noemen "MSR") door Liander. De Koper verplicht zich tevens om de traforuimten, met de overige ruimte mee te ontwerpen waarbij de meerkosten hiervan voor rekening van Koper zijn.
2. Alleen een oppervlakte ter grootte van de MSR van ca. 12m<sup>2</sup> zal in eigendom aan Liander worden uitgegeven. De Koper dient de traforuimte zelf en voor eigen rekening en risico te (laten) (om)metselen in dezelfde steen als de tuinmuur en/of de woning waaraan de traforuimte grenst, daarbij dient de Koper o.a. een ladderbeugel op de MSR te bevestigen en de hemelwaterafvoer (HWA) ten behoeve van de MSR uit zal voeren. Een en ander in goed overleg met en volgens de richtlijnen van Liander, op te vragen bij Liander. De Koper dient in overleg op te treden met Liander over de inpassing van de trafo binnen het ontwerp van de Bouwvelden.
3. Liander heeft met betrekking tot de MSR bepaalde vereisten en voorwaarden gesteld waar de Koper zich aan dient te houden, te weten:
  - Mechanische bevestiging op gevelvlakken van de MSR is niet toegestaan;
  - Er mag niet aan, op, tegen, in de MSR worden gebouwd dan wel op enigerlei andere wijze 'contact' worden gemaakt met de MSR. Deze bepaling geldt voor de Koper en eventuele opvolgende kopers en dient door middel van een kwalitatieve verplichting in de akte van levering met betrekking tot de Onroerende Zaak te worden opgenomen;
  - Voor de voorwaarden waaronder onder andere schuurtjes en erfafscheidingen naast en aangrenzend aan de MSR mogen worden geplaatst, dient door de Koper en eventuele opvolgende kopers contact te worden opgenomen met Liander.
  - De MSR dient te allen tijde bereikbaar en toegankelijk te zijn en te blijven voor het verhelpen van calamiteiten en storingen. Koper dient hiervoor met betrekking tot het aan te leggen Achterpad nadere bepalingen op te nemen in de koopovereenkomst en akte van levering van de nog te stichten woning(en);
  - Er mogen noch door de eigenaren/bewoners van de nog te stichten woningen, noch door de Koper zelf belemmerende objecten nabij de ventilatieroosters en/of generatorluik opgesteld worden die de warmteafgifte van de Traforuimte Liander/MSR belemmeren. De in de MSR aanwezige deuren moeten zonder enige belemmering volledig geopend kunnen worden. Koper dient hier bij het vestigen van de erfdienstbaarheid met betrekking tot het Achterpad rekening mee te houden.
  - De situatie kan zich voordoen dat Liander de MSR in de toekomst wil verwijderen. Liander kan dit doen zonder dat hiervoor instemming/goedkeuring van de Koper dan wel diens rechtsopvolgers nodig is. Er zal bij verwijdering van de ruimte mogelijk een 'opening' in de erfafscheiding ontstaan. Het is Koper, c.q. eigenaar van het aan de MSR grenzende perceel toegestaan de alsdan ontstane 'opening' in de erfafscheiding voor eigen rekening en risico op te vullen. Het is aan de Koper om voor de verdere uitwerking hiervan in overleg te treden met

*Liander.*

4. *De werkzaamheden, zoals genoemd onder lid 2 van dit artikel, dienen gereed te zijn bij oplevering van de woning waarvan de tuinmuur/erfafscheiding aan de MSR grenst.*
5. *Indien nodig, zal met betrekking tot de bereikbaarheid van de traforuimte, een erfdienstbaarheid en of een ander beperkt zakelijk recht worden gevestigd ten gunste van Liander. De Koper verklaart hieraan op eerste verzoek van Liander (dan wel diens rechtsopvolger) onvoorwaardelijke medewerking te zullen verlenen.*
6. *Artikel 2.19 van de AV 2019 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit lid te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.18 (kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019.*

**Artikel 17 Betaling bij verhoging V.O.N.-prijzen**

Enzovoorts (niet van toepassing).

**“Artikel 20 Erfafscheiding**

1. *Wanneer de Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden op de Onroerende Zaak.*
2. *Als de belendende Onroerende Zaak (nog) eigendom is van de Gemeente en de Koper de erfafscheiding op de erfgrens wenst te plaatsen, is schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente vereist. Een voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is in elk geval dat de Koper de Gemeente niet zal aanspreken op en volledig vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.*
3. *De Gemeente behoudt zich het recht voor en de Koper verleent reeds nu voor alsdan toestemming aan de Gemeente om in afwijking van artikel 42 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor zover aan de Onroerende Zaak grenzend, tot aan de perceelgrens met bomen of heesters te (laten) beplanten.*
4. *Het bepaalde in artikel 2.18 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AV 2019 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat deze als kettingbeding in elke opvolgende overeenkomst dient te worden opgenomen.”*

Enzovoorts (niet van toepassing).

**“Kettingbeding**

1. *Voor zover in al de bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Gemeente, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in de koopovereenkomst, alsmede de in de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaarde artikelen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te*



vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

#### **Kwalitatieve verplichting**

1. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden Partijen te zijn overeengekomen dat de betreffende artikelen in de koopovereenkomst, alsmede de betreffende artikelen in de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden, als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) worden bij deze overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers.

#### **C. Instandhoudingsverplichting afkoppeling hemelwater, dakgroen, pergola, tuinmuren en hagen**

De Verkoper en de Koper komen overeen dat bij de onderhavige akte, dat voor de navolgende instandhoudingsverplichtingen, een kettingbeding wordt opgenomen met de volgende bepalingen:

1. Door de Koper wordt ten behoeve van de te realiseren woningen in het nieuwbouwproject "Olympia Gardens" fase 1 en fase 2 te Almere aangelegd: een afkoppeling hemelwater, dakgroen, pergola, tuinmuren en/of hagen. De uiteindelijke (particuliere) koper/eindgebruiker (de koper(s) van Koper) is verplicht om de afkoppeling hemelwater, dakgroen, pergola, tuinmuren en/of hagen die de Koper aanbrengt in stand te houden, te onderhouden en deze instandhoudingsverplichting door te leggen aan eventuele rechtsopvolger(s).
2. Ter uitvoering van het in dit artikel lid 1 gestelde, waarbij de uiteindelijke (particuliere) koper/eindgebruiker (de koper(s) van Koper) verplicht zijn bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Gemeente, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in dit artikel lid 1 bedoelde verplichting, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om dit artikel lid 1 in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 2 is bepaald, verbindt de uiteindelijke (particuliere) koper/eindgebruiker (de koper(s) van Koper) zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar

of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid 2 bedoelde artikel, als de in lid 2 en in het onderhavige lid 3 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

#### **D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij de onderhavige akte van levering de hierna vermelde erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd. Ter uitvoering van het vorenstaande, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, in verband met de ligging van de kavel bij deze te vestigen:

- I. de **erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummers 6083 en 6085 (beide dienend erf) om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burendrecht strijdige situaties ontstaan, ten aanzien van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummers 6077, 6078, 6080, 6081, 6082, 6084 en 6086 (allen heersend erf) deze in stand worden gehouden en zo nodig worden hersteld of vernieuwd, mede voor wat betreft inbalking, inankering, over-/aanbouw, licht en uitzicht en hemelwaterafvoer;
- II. de **erfdienstbaarheid van overbouw**, inhoudende de bevoegdheid van de eigenaar(s) van totaal acht (8) woningen met een balkon/luifel, ten tijde van het project bekend onder de bouwnummers 26 tot en met 29 (blok B5) en 54 tot en met 57 (blok B4.4) en de eigenaar(s) van totaal twee (2) woningen met overstekende dakranden, ten tijde van het project bekend onder de bouwnummers 25 (blok B5.3) en 58 (blok B2.3), zijnde een deel van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummers 6077, 6078, 6080, 6081, 6082, 6084 en 6086 (allen heersend erf) en ten laste van de aan de Gemeente verblijvende onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummers 6083 en 6085 (beide dienend erf), om vanaf de eerste verdieping gerekend vanaf het maaiveldniveau balkons en/of luifels, overstekende dakranden dan wel delen daarvan te hebben en te houden, die maximaal vijf/tiende meter (0,5 m) uitsteken boven het dienend erf en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om dit te dulden. Gemelde erfdienstbaarheid is met gele driehoek arcering weergegeven op een drietal (3) **aan deze akte gehechte** situatietekeningen met de kenmerken: Blok B2, Blok B4 en Blok B5, welke situatietekeningen tevens tezamen met onderhavige akte zijn ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de openbare registers.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bovenstaande erfdienstbaarheden aan te nemen."

(einde citaat)

#### **B. Omschrijving bijzondere bepalingen uit de koopovereenkomst**

Met betrekking tot de bijzondere bepalingen betreffende het Verkochte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de koopovereenkomst, waaruit onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

(aanvang citaat)

"Artikel 27 aanvulling omschrijving Verkochte

Voorts verkoopt Verkoper aan Koper, die van Verkoper koopt, het appartementsrecht recht gevend op het \*\* aandeel in de parkeerplaats en bijbehorende grond, die de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte(n) bestemd tot parkeerplaats, aangeduid op de in de waarmerking genoemde juridische situatietekening met het hierboven genoemde bouwnummer en het indexnummer zoals vermeld in de waarmerking genoemde splitsingstekening, hierna ook te noemen: “het Verkochte”.

#### **Artikel 28 Verplichtingen koper**

Ten aanzien van het verkochte zijn instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen van toepassing. De instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen zijn nader uitgewerkt in de akte van levering en/of weergegeven op juridische situatietekening.

#### **Artikel 29 Voorbehoud ten aanzien van de grond**

De bouwkaavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van circa 30cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden. Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkaavel is door de gemeente integraal voorbelast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds ‘gezet’ is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.

#### **Gebruiksvoorschriften tuin**

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Verkoper adviseert koper daarom rondom de woning een strook van 50 mm vrij te houden van de gevel en hier grind of iets dergelijks aan te brengen. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentredeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen. Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.”

Enzovoorts (niet van toepassing).

#### **“Artikel 31 Zelfbewoningsplicht en vervreemdingsverbod**

De Koper verplicht zich de woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van gereedmelding van de woning en inschrijving van de koper (met zijn eventuele gezinsleden) in de Basisregistratie Personen uitsluitend te zullen gebruiken

om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De voorwaarden die hiervoor gelden, zijn uitgewerkt in de concept akte van levering.”

(einde citaat)

### **C. Omschrijving bijzondere bepalingen uit de aannemingsovereenkomst**

Met betrekking tot de bijzondere bepalingen betreffende het Verkochte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de aannemingsovereenkomst, waaruit onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

(aanvang citaat)

#### **“Opties en aansluitingen**

##### Artikel 25

*Binnen het omschreven project dienen opties en aansluitingen bij belendende woningen en bijgebouwen door een ieder geaccepteerd te worden en geven nimmer aanleiding tot verrekening of vergoeding één en ander voor zover dit niet in strijd is met de artikelen 2 en/of 3 van de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen. Met “opties en aansluitingen” wordt bedoeld de mogelijke wijzigingen aan de woningen. De eigenaar van het dienende erf zal dulden dat bij de uitvoering van het werk in verband met de mogelijke uitbreidingsopties aan de achterzijde van de woning een strook grond ter breedte van 25 cm en een lengte van 3 meter door het naastgelegen perceel mag worden overbouwd.*

#### **Erfafscheidingen en groenvoorzieningen**

##### Artikel 26

*Door de Verkrijger zullen de door Ondernemer aangebrachte erfafscheidingen op eigen terrein, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte stukken, in stand gehouden worden en deugdelijk worden onderhouden.*

#### **Hemelwaterafvoer**

##### Artikel 27

*In het plangebied wordt het hemelwater niet via het gemeenteriool afgevoerd, maar via een apart hemelwaterafvoersysteem geleid naar wadi's in de groene zones tussen de blokken. In het gemeenschappelijke binnenterrein wordt het hemelwater opgevangen in ondergrondse kratten. Vanuit deze kratten wordt het hemelwater afgevoerd naar de erfgrans. De gezamenlijke verkrijgers zullen dit hemelwaterafvoersysteem te allen tijde in stand houden en deugdelijk onderhouden. Levering van het binnenterrein en het hemelwaterafvoersysteem vallen buiten deze aannemingsovereenkomst en zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling.”*  
 Enzovoorts (niet van toepassing).

#### **“Aansluitkosten**

##### Artikel 30

*De Verkrijger is er mee bekend dat:*

1. *De woning bij de oplevering is aangesloten op het collectieve warmtenet. De Verkrijger is verplicht te dulden dat deze aansluiting en installatie in de woning aanwezig is en zal deze in stand houden. Voor deze aansluiting en installatie is de Verkrijger een vastrecht aan Vattenfall verschuldigd. De Verkrijger zal voor de verwarming van de woning en de productie van warmtapwater warmte afnemen vanuit deze installatie en is hiervoor verbruikskosten verschuldigd aan Vattenfall. Deze bepaling wordt als kwalitatieve verplichting met kettingsbeding vastgelegd in de akte van levering. De levering door derden van warmte en / of warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) en / of door derden geleverde en geïnstalleerde warmwater- en verwarmingsinstallaties (met uitzondering van de*

*dimensionering van de verwarmingslichamen en de leidingen op basis van de technische gegevens van de stadsverwarming en technische gebreken aan de verwarmingslichamen, leidingen en toebehoren, vallen niet onder de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en / of indirecte gevolgschade en / of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling.*

2. *de aansluitkosten op het Centraal Antenne Systeem alsmede telefoon/internetaansluiting en glasvezel niet in de aanneemsom zijn begrepen."*

**(einde citaat)**

**D. Omschrijving bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden met betrekking tot het Verkochte sub b.**

Met betrekking tot bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden het Verkochte sub b. betreffende, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te verwijzen naar de voorafgaande verkrijging van de Verkoper en naar voormelde splitsing in appartementsrechten, waaruit onder meer woordelijk is aangehaald de navolgende tekst:

**(aanvang citaat)**

“\*”

**(einde citaat)**

**E. Bijzondere bepaling**

Instandhoudingsverplichting hekwerk en haag

Verkoper en Koper komen bij onderhavige akte en ter uitvoering van artikel 28 van de koopovereenkomst als volgt overeen:

1. Instandhoudingsplicht

Koper verplicht zich jegens de VvE tot het in stand houden, onderhouden en behouden van het hekwerk en de haag die onderdeel zijn van de in appartementsrechten gesplitste gemeenschap, behorende bij het Verkochte sub b. en zich daarop bevinden en die als erfafscheiding dienen ten opzichte van de gemeenschappelijke delen van het complex.

Het is Koper niet toegestaan dit hekwerk en/of deze haag geheel of gedeeltelijk te verwijderen, te verplaatsen of zodanig te wijzigen dat de oorspronkelijke functie of uitstraling verloren gaat, tenzij de VvE hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.

2. Herstelverplichting bij overtreding

Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in lid 1, is Koper verplicht op eerste schriftelijke verzoek van de VvE het hekwerk en/of de haag op eigen kosten onmiddellijk te herstellen of terug te plaatsen in de staat waarin deze zich bevonden vóór de overtreding.

3. Contractuele boete

Onverminderd het recht van de VvE op volledige schadevergoeding, verbeurt Koper aan de VvE een direct opeisbare contractuele boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per overtreding, indien Koper nalaat de voorzieningen in stand te houden of deze zonder toestemming verwijdert of wijzigt.

Deze boete laat onverlet dat de VvE het hekwerk en/of de haag zelf mag laten herstellen of herplaatsen, waarbij alle daarmee samenhangende kosten volledig voor rekening van Koper komen.

4. Kettingbeding

Koper verplicht zich om dit artikel onverkort op te leggen aan rechtsopvolgers en zal deze bepaling volledig en woordelijk opnemen in iedere toekomstige akte van levering.

**F. Overeengekomen kettingbeding instandhoudingsverplichting hekwerk en haag**

1. Blijkens hoofdstuk E. van deze akte is Koper verplicht, de in hoofdstuk E. opgenomen verplichtingen, bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen. Hierbij verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de VvE, voor en namens wie de comparante sub 1, handelt als vrijwillig zaakwaarnemer van de VvE en daarbij de belangen behartigt van de VvE, die dit aanvaardt, de in hoofdstuk E. van deze akte opgenomen leden (zolang en voor zover deze leden van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende leden in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per overtreding ten behoeve van de VvE, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de VvE tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde leden van hoofdstuk E., als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de VvE het beding aan.

**G. Overeengekomen kettingbeding aansluitkosten warmtenet**

1. Blijkens artikel 30 van de aannemingsovereenkomst is Koper verplicht, de in artikel 30 opgenomen verplichtingen, bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen. Hierbij verbindt Koper zich bij deze bij wijze van kettingbeding jegens de Verkoper, voor en namens wie de comparante sub 1, handelend als gemeld, dit aanvaardt, de in artikel 30 van de aannemingsovereenkomst opgenomen bepalingen (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende leden in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid 1 bedoelde artikel 30 opgenomen verplichtingen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan.

**H. Vestiging kwalitatieve verplichting aansluitkosten warmtenet**

1. Voor zover in artikel 30 van de aannemingsovereenkomst verplichtingen voorkomen welke Koper verplicht is bij opvolgende overeenkomsten aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en te bedingen, verklaarden Partijen te zijn overeengekomen dat het betreffende artikel 30 van de aannemingsovereenkomst, als kwalitatieve verplichting op het Verkochte rust en van rechtswege overgaat op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) worden bij deze overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel vastgelegd en zullen worden ingeschreven in de openbare registers.

#### **Uitdrukkelijke aanvaarding**

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen en te bedingen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover nodig en indien zulks mocht zijn vereist verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze aan te nemen casu quo te bekrachtigen al de hiervoor genoemde en geciteerde erfdienstbaarheden.

#### **Omgevingsvergunning**

Voor de bouw van het nieuwbouwproject "Olympia Gardens" Olympiakwartier Oost fase 1 blokken B1, B5 en B7 te Almere, waar het Verkochte onderdeel vanuit maakt, is door de Gemeente Almere op \* een omgevingsvergunning verleend, met dossiernummer: \*.

#### **Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop en/of de aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop, levering en aanneming nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### **Volmacht hypothecaire inschrijving(en)**

Verkoper en Koper geven volmacht aan de ten kantore van PVM notarissen te Almere werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan Koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte.

#### **Volmacht tot rectificatie**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden eveneens volmacht te geven aan vorenbedoelde medewerkers van het kantoor van "PVM notarissen" te Almere, om namens Partijen op te treden bij een notarieel te verlijden akte van rectificatie, indien zich in deze akte, of de mede op heden eventueel te verlijden hypotheekakte(n) een onjuistheid of onvolledigheid mocht bevinden die de beoogde kadastrale bijhouding verhindert of die om een andere reden verbetering behoeft.

#### **Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

#### **Volmacht\*en**

Van voormelde volmacht aan de comparante sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan de voorafgaande verkrijging van het Verkochte sub a. van de Verkoper op één december tweeduizend vijftientig voor mr. J.A.G. Milder, notaris met plaats van vestiging Almere, verleden.

\*

Van voormelde volmacht aan de comparante sub 2 blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht.

\*

### **Fiscale paragraaf**

- I. Partijen verklaarden dat het Verkochte is aan te merken als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- II. Partijen verklaarden dat de overdracht aan Koper:”
  - a. gedeeltelijk vrij is van overdrachtsbelasting, op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien ter zake van de onderhavige overdracht in principe omzetbelasting is verschuldigd, doch dat tevens van toepassing is paragraaf 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, juncto paragraaf 8 lid 4 van de Toelichting Onroerend Goed Omzetbelasting 1968, nu het Verkochte geacht wordt reeds op eenendertig december negentienhonderd achtenzestig te behoren tot de voorraad ongebruikte bouwrijpe grond, op welke vrijstelling de comparanten in hun gemelde hoedanigheid verklaarden uitdrukkelijk een beroep te doen, met vermelding:
    1. dat Verkoper als ondernemer bekend is ter Inspectie Omzetbelasting onder nummer NL800406187.B01; en
    2. dat de Verkoper (als ondernemer) het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt; en
    3. dat de Koper de omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen;
  - b. gedeeltelijk vrij is van overdrachtsbelasting, op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de Verkoper (als ondernemer) het Verkochte niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.  
Op grond hiervan is de levering aan de Koper vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

### **Woonplaatskeuze**

Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **Aanvulling woonplaatskeuze**

De Koper verklaart in aanvulling op- en/of in afwijking van de woonplaatskeuze, dat mocht te eniger tijd Koper niet meer beschikken over een vaste woon- of verblijfplaats in Nederland en/of niet meer zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen, de notaris onherroepelijk bevoegd is om al hetgeen in het kader van de eerder bedoelde oorspronkelijke woonplaatskeuze aan de notaris is of wordt verzonden, ter doorgeleiding aan de Koper, door te zenden naar de bij de onderhavige akte verkregen Onroerende Zaak, waarmee voldaan zal zijn aan eventuele verplichtingen van de notaris op grond van de oorspronkelijke woonplaatskeuze in deze of enige andere notariële akte.



De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken partijen is door mij, notaris aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Almere op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

Concept versie 1 d.d. 05-01-2026